NEW DOWNTOWNS IN BARCELONA

ÀREES DE NOVA CENTRALITAT

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
Biblioteca
1400514005

Ajuntament de Barcelona
Àrea d'Urbanisme i Obres Públiques
Area de Relacions Ciutadanes

El centre comercial, financer i de serveis de la Barcelona moderna ha anat desplaçant-se des de la Ciutat Vella cap a Ponent, seguint l'eix Passeig de Gràcia-Diagonal. L'Eixample projectat per Cerdà continua sent, però, la concentració d'activitat central més important.

Tanmateix hi ha encara molts espais a Barcelona que per la seva situació poden esdevenir nous centres d'activitat i que fins ara han estat desaprofitats.

D'altra banda, hi ha un conjunt de noves activitats, que, a tot arreu, són l'indicador més clar de la capacitat d'innovació de les ciutats.

La fita olímpica de 1992 és el millor estímul per a dotar a la ciutat de bones infraestructures i equipaments. Ens dóna l'oportunitat pel desenvolupament d'unes noves àrees centrals on ubicar noves activitats. D'aquesta manera es pot compensar la polarització que s'ha donat fins ara, a la vegada que es situa a Barcelona en el nivell de qualitat urbà que li correspon.

Un procés tan ambiciós com aquest exigeix un tractament molt curós que mantingui i augmenti el caràcter residencial del centre tradicional.

Ens trobem davant una operació de regeneració i reequilibri urbà que haurà de produir-se amb un bon compromís de les iniciatives pública i privada que una vegada més pot servir al procés de fer ciutat, com ja ho feu en l'expansió de Barcelona pel seu Pla en el canvi de segle.

En aquest llibre es troba la descripció de les àrees de nova centralitat estudiades, amb els usos i superfícies previstos i els terminis d'execució. El presentem com a eina de treball i con un incentiu per tots els qui vulguin participar en la construcció de la Barcelona de 1992, de la Barcelona del segle XXI.

Pasqual Maragall
Alcalde de Barcelona

El centro comercial, financiero y de servicios de la Barcelona moderna ha ido desplazándose desde el centro histórico romano y medieval hacia Poniente, siguiendo el eje Paseo de Gràcia-Diagonal. Sin embargo, la más importante concentración de actividad sigue radicada en el Ensanche proyectado por Ildefonso Cerdà en el siglo XIX.

No obstante en Barcelona hay aún muchos espacios que por su situación pueden convertirse en nuevos centros de actividad y que hasta ahora no han sido aprovechados.

Por otra parte, hay un conjunto de nuevas actividades que, aquí y en todo el mundo, son el indicador más claro de la capacidad de innovación de las ciudades.

El hito de los Juegos Olímpicos de 1992 es el mejor estímulo para dar a la ciudad unas buenas infraestructuras y equipamientos. Nos da la oportunidad de desarrollar unas nuevas áreas centrales donde ubicar nuevas actividades. De esta forma se puede compensar la polarización experimentada hasta ahora, a la vez que se sitúa a Barcelona en el nivel de calidad urbana que le corresponde.

Un proceso tan ambicioso como este exige un tratamiento muy cuidadoso que mantenga y aumente el carácter residencial del centro tradicional.

Nos encontramos ante una operación de regeneración y reequilibrio urbano que habrá de producirse con un buen compromiso entre la iniciativa pública y la privada, que una vez más puede estar al servicio de hacer ciudad, como ya lo hizo en la expansión de Barcelona por su llano en el cambio de siglo.

En este libro se ofrece la descripción de las áreas de nueva centralidad estudiadas, con los usos y superficies previstos y sus plazos de ejecución. Tenemos la confianza de que servirá de estímulo para todos los que quieran participar en la construcción de la Barcelona de 1992, de la Barcelona del Siglo XXI.

Pascual Maragall
Alcalde de Barcelona

The evolution of Barcelona Central Business District has followed a westward pattern, from the old city to Diagonal Avenue, through Paseo de Gracia. Nevertheless, the core of the CBD is still the "Ensanche", the XIX Enlargement Plan designed by Ildefonso Cerda.

However Barcelona has still many spaces that may contribute to develope new central places.

On the other hand, new activities are everywhere the clearest indicator of innovation ability for cities.

The 1992 Olympics landmark gives Barcelona an excellent opportunity to invest in infrastructure and urban equipment.

It allows to develope new central places where new activities can be settled. Thus, polarization is counterbalance and Barcelona is given the urban quality level that she deserves.

Such an ambitious project needs a very careful treatment to preserve and increase residential uses in the traditional city centre.

We are facing an urban regeneration and rebalancing operation that will have to count on a compromise between public and private enterprise, which, once again, can serve the task of making a city, as it did when Barcelona expanded following the Cerda plan in the turn of the century.

In this book can be found the description of ten new central areas including their proposed land uses and implementation timing. We hope that it will act as a stimulus for want to join the effort to build the Barcelona of 1992, the Barcelona of the XXIth century.

Pascual Maragall
Mayor
Barcelona City Council

Dins del que hem vingut definint com Grans Plans per la ciutat, el tema de les Àrees de Nova Centralitat, pren un paper rellevant, en un moment en que les ciutats més preocupades en definir la seva estratègia urbanistica amb l'horitzó de l'any 2000, es plantegen com integrar els avantatges de les noves tecnologies dins els procesos normals de creixement i transformació interna.

A la dècada dels 70 el clima d'austeritat directament induit per la crisi econòmica, redui fortament la capacitat de formulació i realització de grans projectes a les nostres ciutats. Quinze anys després s'albira un canvi d'actitud i les ciutats més dinàmiques mostren la seva voluntat de foment, promoguent projectes de gran àmbit que tenen un rerafons en els processos de transformació urbanistica o infrastructural que tota ciutat capital té plantejat amb major o menor urgència.

La gran ciutat se'ns presenta, avui, com un espai amb forts canvis en els seus usos, forma i infrastructura. Apareixen noves demandes a les que cal donar una resposta adient mitjançant projectes integradors que recullin i integrin demandes sectorials, reformulant la ciutat als espais instersticials de grans dimensions en els que la ciutat no ha trobat la seva forma ideal i que apareixen entre parts de ciutat molt fetes.

L'actual tendència d'implantació del sector dels serveis a Barcelona, es materialitza sobre els centres històrics i l'Eixample. Les evidents condicions de centralitat i l'alt nivell d'urbanització expliquen el fenòmen de la implantació del terciari tradicional sobre uns eixos privilegiats. Cal plantejar una alternativa a aquest model sovint seguit pel propi sector públic de forma excessivament mecànica i reconduir la implantació d'activitats direccionals cap a unes alternatives de posició més periférica, que serveixin de contrapunt i complement a la ubicació del terciari tradicional.

Amb iniciatives d'implantació metropolitana pròpies dels anys 60, projectades amb uns pressupostos excessius, es vol contraposar unes actuacions de menor escala i fort compromis amb el desenvolupament del terciari avançat que suposa una selecció d'usos i amb uns perfils funcionals variats, la integració de sistemes de comunicació avançats que configuren noves economies d'escala que entre grups d'empreses i institucions poden assumir o formular-se amb una especificitat tecnològica de menor impacte amb uns usos especialitzats que poden incorporar una component cultural especifica.

Les Àrees de Nova Centralitat que l'Ajuntament de Barcelona ha seleccionat, ofereixen uns llocs potencials on canalitzar aquests tipus d'activitats amb unes caracteristiques molt diferenciades. Tanmateix quatre d'aquestes àrees estan definides dins del programa olímpic 92, amb un calendari especific i un compromis públic explicit, el que suposa una dinàmica autònoma.

Vull finalment reclamar la col·laboració entusiasta dels diferents agents interessats en la dinàmica urbana per tirar endavant aquests Grans Projectes per Barcelona, i que una intel·ligent col·laboració entre el sector públic i privat, permeti trobar els instruments més adients a cada cas per tal de que aquestes operacions de transformació urbanistica siguin qualitativament exemplars.

Jordi Parpal
Primer Tinent d'Alcalde de
l'Excm. Ajuntament de Barcelona

In the framework of what has been defined as Large Scale Planning for the city, the question of New Central Areas has assumed considerable importance, at a time when the cities most concerned with defining their urban strategy for the year 2000 are preoccupied with how to integrate the advantages of new technology into the normal processes of growth and internal development.

In the seventies, the climate of austerity directly induced by the economic crisis considerably reduced the capacity for projecting and undertaking large scale planning in our cities. Fifteen years later, a change of attitude was perceived and the more dynamic cities evidenced a will to encourage development, promoting large scale projects backed by the processes of urban transformation or infrastructural renovation which every capital city has to undertake with a greater or lesser degree of urgency.

Large cities nowadays are spaces undergoing considerable change with regard to their use, shape and infrastructure. New requirements arise which need suitable solutions involving projects for integration that include demands from a variety of sectors, re-shaping the city in the intervening spaces, often very large, which appear between highly developed parts of the city that have not yet attained and ideal status. The present tendency to implant the service sector in Barcelona is evident in the historical parts and in the Ensanche. The convenient central position and high level of urban development explain the phenomenon of implanting traditional tertiary activities in privileged areas. An alternative to this model must be found, often used by the public sector in an excessively mechanical way, and a rechanneling of directional activities must be brought about providing more peripherally situated alternatives which will serve as a complement and counteract the emplacement of the traditional tertiary activities.

By means of initiative in metropolitan undertakings characteristic of the sixties, projected with high flying budgets, the aim is to contrast smaller scale operations that are highly necessary with the development of advanced tertiary activities which implies a selection of uses with varied functional outlines, the integration of advanced communication systems giving rise to new scaled economy which, among groups of firms and institutions, may be assumed or formulated with a technological specification of lesser impact with specialized uses that can include a specific cultural content.

The New Central Areas which the Barcelona Municipal Authorities have selected provide potential zones for channeling the aforementioned type of activities with widely differing characteristics. Also, four of these zones are specified in the programme Olympic'92 with a definite date for completion and express public commitment, which implies independent effort. I would finally like to enlist the enthusiastic help of the different agents interested in urban dynamism in order to start up these ambitious new projects for Barcelona, together with a rational collaboration between the public sector and private enterprise in order to find the best way of solving each problem and to make these operations of urban restructuring exemplary in their quality.

Jordi Parpal
Deputy Mayor
Barcelona City Council

Índex

Pàg.

8 Centralitat i implantació urbana
13 El marc socio-econòmic dels espais centrals
21 1. Diagonal-Sarrià
27 2. Carrer Tarragona
33 3. Renfe-Meridiana
39 4. Plaça Cerdà
43 5. Carles I-Av. Icària
49 6. Port Urbà
55 7. Plaça Glòries
59 8. Vall d'Hebron
61 9. Sagrera
63 10. Diagonal-Prim
65 Les àrees de nova centralitat: Instruments de promoció econòmica i reequilibri urbà

Pag.

8 Centrality and urban situation
13 Social and economical conditions in central areas
21 1. Diagonal-Sarrià
27 2. Tarragona Street
33 3. Renfe. Meridiana
39 4. Cerdà square
43 5. Carles I-Icària Av.
49 6. Urban Port
55 7. Glorias square
59 8. Vall d'Hebron
61 9. Sagrera
63 10. Diagonal-Prim
65 New dowtowns: instruments of economic management and urban redress.

Sistemes Generals:
Barcelona i Àrea Metropolitana

General Systems:
Barcelona and His
Metropolitan Area

A Aeroport
B Port
C C.B.D.
D Universitat Autònoma
E Zona Universitària
F Parc Tecnològic del Vallès
G Zona Industrial Zona Franca
H Centre Històric
I Fira de Mostres
J Autopista Barcelona-Madrid
K Autopista Barcelona-França
L Autopista Barcelona-Mataró
M Autopista Barcelona-Tarragona

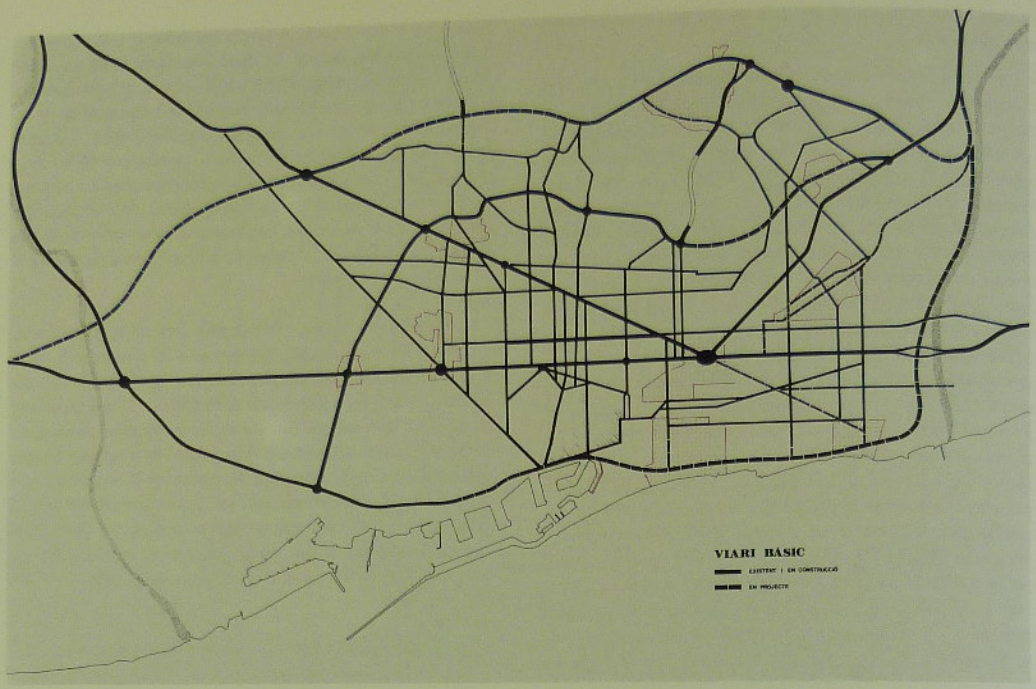
1. Diagonal-Sarrià
2. Carrer Tarragona
3. Renfe Meridiana
4. Plaça Cerdà
5. Carles I-Av. Icaria
6. Port Urbà
7. Glòries
8. Vall d'Hebron
9. Sagrera
10. Diagonal/Prim

Grans artèries viàries existents
Grans artèries viàries en projecte
Línia de ferrocarril
Estació ferroviària
Aeroport
Estació marítima
Estació autobús interurbà

Centralitat i implantació urbana

Urbanitat i centralitat, són conceptes complementaris interdependents i molt vinculats al concepte de ciutat. La noció de centralitat, clara en la seva dimensió relativa, no ho és tant pel que fa als seus continguts formals. Els llocs centrals d'una ciutat es reconeixen amb facilitat destacant-se de la resta per una sèrie de signes i formes que denoten un tipus d'activitat i relacions diferents d'altres àrees més convencionals. Es pot afirmar que els llocs centrals de les ciutats aporten uns signes d'identitat específics que les fan reconeixibles i individualitzables, com a conseqüència d'un procés de decantació històrica de ritme variable, produït per agents molt diversos, que expliquen la diversitat formal de cada àrea central. Marcs físics molt heterogenis, tant per la seva estructura física com per la morfologia del seu teixit són en realitat contenidors d'aquests valors de centralitat. Un alt nivell d'activitat, preferentment diversificada, la presència d'edificis públics de caire institucional, uns espais lliures d'especial significació, etc., són elements que apareixen quasi sempre d'una forma inequívoca als espais centrals d'una ciutat. La particular forma de creixement de la ciutat tradicional ha condicionat la formació del seu espai central seguint una estructura ramificada, amb una dimensió que està en funció de la importància i complexitat de la ciutat. Les seves àrees centrals han crescut de forma progressiva, fins adquirir una forma que agrupa i relaciona els nuclis de major activitat. Al model de sector central compacte vinculat al tipus de ciutat tradicional, es contraposa el model de centres menors, que es presenta inicialment com alternativa al primer. Els centres menors solen tenir una posició perifèrica en relació al centre principal, explicant-se la seva formació a partir d'operacions d'infrastructura o equipaments singulars de gran abast ciutadà que indueixen un augment d'activitat al seu entorn.

A Barcelona, l'espai institucional de la plaça de Sant Jaume al cor de la Ciutat Vella, es projectà en dues direccions oposades: el Pla de Palau i l'Eixample. La Rambla i la Via Laietana, constitueixen dues vies d'especial significació terciària que el posen en relació amb el sector central de l'Eixample, a on s'ha concentrat tradicionalment la màxima intensitat direccional i comercial. L'àrea central entesa dins aquests límits, s'ha consolidat als darrers cent anys de forma progressiva encara que no uniforme, degut a l'existència d'operacions puntuals que incentivaren el desenvolupament i la implantació d'activitats terciàries localitzades en certs punts, dibuixant una ocupació del sòl de perímetre poc regular. Aquest model suposa l'existència d'una àrea central, d'implantació difusa però relativament localitzada, presentant línies de potencialitat virtual que s'estenen de forma fluida per determinades parts d'un teixit. En rebre certs impulsos puntuals, l'activitat es dirigeix cap a una certa direcció, creant uns efectes induïts sobre àrees properes, que per les seves condicions ofereixen un potencial a desenvolupar. El segon model parteix d'una realitat diferent, per raons d'estratègia o més comunament per impossibilitat física degut a la manca d'espai. En aquests casos l'efecte expansiu sobre els teixits col·lindants no es pot produir, apa-



Viari Bàsic:
Existent, en construcció,
i en projecte

Roadway Plan:
Existins, under construction,
and projected streets

A la dècada dels 70 la idea d'austeritat es sobreposà amb freqüència a la de estancament urbà. La capacitat per formular grans projectes per les nostres ciutats s'aturà en la mesura en que aquell s'identificava amb una dinàmica de creixement econòmic. Barcelona no fou una excepció i el Pla General Metropolità, aprovat l'any 1976, feia una explícita reserva de sòl per a Centres Direccionals en diferents indrets de la ciutat, alguns dels quals responien a unes iniciatives endegades anteriorment dins d'un programa d'abast metropolità. Quinze anys després s'albira un canvi d'actitut, algunes ciutats mostren la seva voluntat de foment de proposta de gran àmbit basades en uns procesos de transformació urbanística o infraestructural que poden rellançar la discusió sobre l'escala i la projectació de la ciutat. La crisis dels models de la planificació convencional als països més desenvolupats latent als darrers anys, ha reduit la iniciativa del planejament cap a politiques urbanistiques sectorials, el trànsit, l'habitatge, el transport, els Serveis, etc... En la mesura que els problemes de les ciutats es singularitzen, aquests sectors es converteixen en uns agents urbanístics privilegiats per reconduir unos procesos de transformació que la ciutat reclama. L'actual oferta del sector dels serveis es materialitza sobre els Centres Històrics i els Eixamples a on s'han establert tradicionalment les institucions amb major projecció social i política. Aquest model suposa la implantació metropolitana de centres direccionals de fort impacte que a Itàlia té els exemples de Tori, Milá, Roma, Gènova entre altres, i a Barcelona els ubicats a l'altra banda de la Serra de Collcerola. La formulació d'unes actuacions de menor escala, en posicions perifériques que recullin la implantació del terciari, especialitzat, vinculat a sistemes de comunicació avançats, amb una forta selecció d'usos apareix com una alternativa amb moltes possibilitats de futur, que ja compte amb experiències vàlides al món occidental. L'origen urbà de l'emplaçament indueix certes activitats i estableix paral·lelismes amb altres ciutats. Situacions amb antecedents ferroviaris com Renfe-Meridiana, Glòries o La Sagrera, troben una rèplica en les operacións de reconversió de Hoog Catharine a Utrech o Part Dieu a Lió. La reconversió global d'àrees obsoletes com el sector Carles I-Av. Icària, a on s'ubicarà la Vila Olímpica, poden establir semblances amb Minato Mirai 21 a Yokohama, o a menor escala amb l'operació de Citröen-Cevennes a Paris. La transformació del Port Urbà de Barcelona troba al Vieux Port de Marsella o al Darling Harbour de Sydney uns exemples de referència amb una problemàtica comuna vinculada a l'evolució dels sistemes de transport i moviment de mercaderies i a la demanda creixent de superficies operatives.

Els grans projectes urbanistics s'ens mostren com els instruments de discussió del nou esquema d'infrastructura de la ciutat, de la reordenació dels espais obsolets, dels buits intersticials existents entre parts de ciutat molt fetes i que ofereixen un notable potencial com àrees de transformació que poden acollir activitats i usos complementaris al terciari tradicional.

En qualsevol cas la *dotzena* d'àrees seleccionades com A.N.C. ofereixen els llocs potencials a on es poden canalitzar aquest tipus d'activitats amb les caracteristiques especifiques que cada una ha de tenir. Tanmateix quatre d'aquestes àrees son incloses dins del programa olimpic'92 i per tant la seva execució té un termini fixat i un evident compromis del sector públic.

Urbanidad, centralidad, son conceptos complementarios, interdependientes y muy vinculados a la figura de la ciudad. El concepto de centralidad que es claro en su dimensión relativa, no lo es tanto en lo que se refiere a sus contenidos formales. Los lugares centrales de una ciudad se reconocen fácilmente destacándose del resto por una serie de signos y formas que denotan un tipo de actividad y relaciones distintas de otras áreas más convencionales.

Puede afirmarse que los lugares centrales de las ciudades aportan a éstas unos signos de identidad específicos que las hacen reconocibles e individualizables. Esta realidad suele ser consecuencia de un proceso histórico de decantación de ritmo variable, producido por agentes muy diversos, que explican la diversidad formal de los resultados.

Marcos urbanos muy heterogéneos, tanto por su estructura física como por la morfología de su tejido son en realidad contenedores de estos valores de centralidad. Un alto nivel de actividad, preferentemente diversificada, la presencia de edificios públicos de carácter institucional, unos espacios libres de especial significación, etcétera, son elementos que aparecen casi siempre de una forma inequívoca en los espacios centrales de una ciudad.

La particular forma de crecimiento de la ciudad tradicional ha condicionado la formación de su espacio central siguiendo una estructura ramificada, con una dimensión que está en función de la importancia y complejidad de aquélla. Sus áreas centrales han crecido de forma progresiva, hasta adquirir una forma que agrupa y relaciona los núcleos de mayor actividad.

Al modelo de sector central compacto vinculado al tipo de ciudad tradicional, se contrapone el modelo formado por centros menores, que se presenta inicialmente como alternativa al primero. Los centros menores suelen tener una posición periférica en relación al centro principal, explicándose su formación a partir de operaciones de infraestructura o equipamientos singulares de gran alcance ciudadano que inducen un aumento de actividad en su entorno.

En Barcelona, el espacio institucional de la Plaza de Sant Jaume en el corazón de la Ciutat Vella, se proyecta en dos direcciones opuestas: el Pla de Palau y l'Eixample. La Rambla y la Via Laietana constituyen dos vías de especial significación terciaria que lo ponen en relación con el sector central de l'Eixample, donde se han concentrado tradicionalmente la máxima intensidad direccional y comercial.

El área central entendida dentro de estos límites se ha consolidado en los últimos cien años de forma progresiva aunque no uniforme, debido a la existencia de operaciones puntuales que incentivaron el desarrollo y la implantación de actividades terciarias localizadas en ciertos puntos, dibujando una ocupación del suelo de perímetro poco regular.

Este modelo supone la existencia de un área central, de implantación difusa pero relativamente localizada, presentando líneas de potencialidad virtual que se extienden de forma fluida por determinadas partes de un tejido. Al recibir ciertos impulsos puntuales, la actividad se dirige hacia una cierta dirección, creando unos efectos sobre áreas próximas, que por sus condiciones ofrecen un potencial a desarrollar.

El segundo modelo parte de una realidad distinta, en el sentido que por razones de estrategia o más comúnmente por imposibilidad física debido a la falta de espacio, el efecto expansivo no puede producirse, apareciendo el área con valores centrales con una forma físicamente mucho más delimitada.

Barcelona responde claramente al primer modelo. La existencia de unos ejes urbanos significativos como el Paseo de Gracia, la Diagonal, la Via Laietana, la Gran Via, etcétera, y de un sistema viario coherente, formado por el conjunto de las calles de l'Eixample a las cuales referir situaciones nodales como las plazas de Catalunya, Francesc Macià, la plaza de Espanya, o determinados cruces singulares entre calles principales, suponen unos puntos de referencia urbana muy claros que incorporan progresivamente los atributos de las áreas centrales.

Dentro del continuo urbano barcelonés aparecen unos espacios vacíos o mínimamente constituidos situados de forma estratégica, que ofrecen en muchas ocasiones un singular potencial de aprovechamiento y un notable valor de posición. Se trata de espacios urbanos de morfología indeterminada, afectados por la presencia de importantes infraestructuras o complejos industriales de grandes dimensiones que han operado a modo de obstáculos para el normal desarrollo de la ciudad mientras estaban en funcionamiento. Al quedar fuera de uso, se inicia un proceso de decadencia que ocasiona importantes problemas urbanísticos como consecuencia de su inactividad.

Estos enclaves suponen una oferta de suelo cuantitativamente importante, y un potencial evidente debido a su buena posición en relación al sistema de accesos de la ciudad, su vinculación a importantes ejes viarios, y la proximidad a puntos de intercambio entre sistemas de transporte urbano, metropolitano e, incluso, internacional.

La disponibilidad a distinto plazo de estos paquetes de suelo urbano, permite estudiar una estrategia para su progresiva incorporación a la ciudad. El fomento de áreas de nueva centralidad en una posición periférica puede complementar, dando el contrapunto adecuado, al sector central tradicional de la ciudad, que actualmente se estructura siguiendo las características del modelo difuso antes descrito y tiene en l'Eixample el sector más representativo.

Estas áreas de nueva promoción terciaria tienen en la mayoría de los casos, una medida acotada y una demanda a satisfacer que, en buena parte, viene señalada por la realidad de su entorno urbano, sin que esto suponga la negación de unos efectos inducidos que refuercen el carácter de centralidad del sector. La posición periférica que las caracteriza ha de justificar una actuación cualificadora, ampliando los valores de urbanidad de aquellos sectores normalmente subequipados. El estudio de la dimensión socio-económica del programa a realizar es importante para evaluar la rentabilidad urbanística de cada operación.

Esta estrategia de fomento no se basa en la ocupación y el aprovechamiento directo de unos suelos vacantes, siguiendo unas directrices de carácter mercantil, ni pretende introducir usos terciarios en sectores urbanos indiferenciados para así generar mayores rentas. La promoción de áreas de nueva centralidad, según el modelo propuesto, parte de una visión globalizada de una ciudad hecha por partes que están caracterizadas morfológicamente de manera muy diferenciada. Sus rasgos específicos, que hay que mantener haciéndolos participar en una realidad urbana de mayor ámbito, han de reconocer la existencia de unas infraestructuras viarias y sistemas generales a nivel metropolitano, cuya incidencia ha de valorarse en el momento de formular estas operaciones autónomas.

Los diez sectores que han sido objeto de estudio presentan particularidades relativas caracterizadas por su posición, carácter urbano y usos predominantes de los sectores en los que se implanta, y también por la distinta incidencia de los sistemas de transporte urbano, metropolitano o regional. La proximidad a los ejes viarios básicos, al sistema portuario, o su posición en áreas de puerta, suponen unos factores de diferenciación relativa que hay que valorar y que han de figurar en el centro del proyecto que pautará la transformación del sector.

La nueva urbanización es un factor diferenciador que caracteriza ciertos sectores, diferenciándolos de áreas cuya actuación requiere una operación de reforma interior previa. Los sectores Diagonal-Sarrià y Renfe-Meridiana, estarían entre los primeros, mientras que el eje Tarragona o Carlos I-Avda. Icaria, se aproximarían más a los segundos. El frente portuario de la Barceloneta ofrece una actuación de cambio de uso en un ámbito físico no excesivamente extenso, pero que implica indirectamente al sistema portuario y muy directamente el sector del Pla de Palau.

La introducción de usos discrecionales y terciarios puede quedar matizada en ciertos ámbitos, en los que la construcción de la ciudad residencial adquiere un peso relevante, como sería el caso del Sector Carlos I-Avda. Icaria en Poble Nou. El reequipamiento de la ciudad con espacios libres de especial significación por su dimensión, implantación urbana o uso público, está en la base de otras operaciones de nueva centralidad. La construcción de grandes parques urbanos tendrá distinta caracterización si se complementa con la solución de un nudo circulatorio básico como en el sector Glorias, al resolver la llegada al mar de la Diagonal en el sector Diagonal-Prim o en el fomento de equipamientos e instalaciones deportivas en el Valle de Hebrón.

La transformación de uso, la reforma de infraestructuras, las operaciones de conectividad viaria, el intercambio entre sistemas de transporte y el reequipamiento, conllevan factores de caracterización diferencial en la introducción de nuevos usos terciarios, direccionales y residenciales en estas áreas de nueva centralidad que con toda certeza se desarrollarán en momentos diferentes.

Las 10 áreas estudiadas pueden agruparse en función de los plazos en que pueden ser programadas. En un primer paquete de operaciones a plazo inmediato, se situan áreas que tienen el planeamiento aprobado y ejecutado, o en una fase muy avanzada de tramitación, como por ejemplo el caso de Diagonal-Sarrià y Tarragona. Estos sectores no presentan problemas graves de propiedad del suelo, ni están vinculados a operaciones importantes de reforma de infraestructuras.

En un segundo lugar pueden situarse los sectores con planeamiento ejecutado o en fase muy avanzada que se encuentran involucrados en un proceso de gestión, tanto en lo que se refiere a la compra o reparcelación del suelo, como por su implicación en proyectos importantes de reforma de infraestructuras como es el caso de Renfe-Meridiana, Carlos I-Av. Icaria, Glorias, Plaza Cerdá, Barceloneta y Valle de Hebrón. De este conjunto destacan los dos primeros emplazamientos por su disponibilidad más inmediata.

En tercer lugar, y con un horizonte más amplio por su vinculación a problemas de mayor envergadura por el coste de los trabajos de infraestructura, por la entidad de las actividades a desplazar o por su posición alejada, podrían situarse las áreas de la Sagrera y Diagonal-Prim.

El conjunto de sectores que se muestran en el presente trabajo ofrece un amplio abanico de oportunidades de nuevo desarrollo sectorial en unas áreas urbanas que se presentan actualmente como focos importantes de discontinuidad y crisis urbana.

Entre los sectores estudiados, cabe señalar el 5, 8, 11 y 12 directamente vinculados al Proyecto Olímpico Barcelona 92. La dinámica propia de las áreas de nueva centralidad, tendrá en éstas un impulso complementario por su proyección olímpica.

En la década de los 70 la idea de austeridad se antepuso con frecuencia a la de estancamiento urbano. La capacidad para formular grandes proyectos para nuestras ciudades se frenó en la medida en que aquéllos se identificaban con una dinámica de crecimiento económico. Barcelona no fue una excepción y el Plan General Metropolitano, aprobado el año 1976, hacía una explícita reserva de suelo para Centros Direccionales en diferentes lugares de la ciudad, algunos de los cuales respondían a unas iniciativas anteriores dentro de un programa de alcance metropolitano. Quince años después se vislumbra un cambio de actitud, algunas ciudades muestran su voluntad de fomento con propuestas de gran ámbito basadas en unos procesos de transformación urbanística o infraestructural que pueden relanzar la discusión sobre la escala y la proyectación de la ciudad. La crisis de los modelos de la planificación convencional en los países más desarrollados latente en los últimos años, ha reducido la iniciativa del planeamiento hacia políticas urbanísticas sectoriales: el tráfico, la vivienda, el transporte, los servicios, etc... En la medida en que los problemas de las ciudades se singularizan, estos sectores se convierten en unos agentes urbanísticos privilegiados para reconducir unos procesos de transformación que la ciudad reclama. La actual oferta del sector de los servicios se materializa sobre los Centros Históricos y los Ensanches, en donde se han establecido tradicionalmente las instituciones con mayor proyección social y política. Este modelo se opone a la implantación metropolitana de centros direccionales de fuerte impacto, que en Italia tiene los ejemplos de Turín, Milán, Roma, Génova entre otros, y en Barcelona los situados al otro lado de la Sierra de Collserola. La formulación de unas actuaciones a menor escala, en posiciones periféricas que reciban la implantación del terciario especializado, vinculado a sistemas de comunicación avanzados, grandes con una fuerte selección de usos, aparece como una alternativa con grandes posibilidades de futuro, que cuenta ya con experiencias válidas en el mundo occidental. El origen urbano del emplazamiento induce ciertas actividades y establece paralelismos con otras ciudades. Situaciones con antecedentes ferroviarios como Renfe-Meridiana, Glorias o La Sagrera, hallan una réplica en las operaciones de reconversión de Hogg Catharine en Utrech o Part Dieu en Lyon. La reconversión global de áreas obsoletas como el sector Carlos I-Avda. Icaria, donde se ubicará la Villa Olímpica, puede establecer semejanzas con Minato Mirai 21 en Yokohama, o en menor escala con la operación Citroën-Cevennes en París. La transformación del Puerto Urbano de Barcelona encuentra en el Vieux Port de Marsella o en el Darling Harbour de Sydney unos ejemplos de referencia con una problemática común vinculada a la evolución de los sistemas de transporte y movimiento de mercancías y a la demanda creciente de superficies operativas.

Los grandes proyectos urbanísticos se nos muestran como los instrumentos de discusión del nuevo esquema de infraestructura de la ciudad, de la reordenación de los espacios obsoletos, de los vacíos intersticiales existentes entre partes de la ciudad muy hechas, que ofrecen un notable potencial como áreas de transformación que pueden acoger actividades y usos complementarios al terciario tradicional.

En cualquier caso la *docena* de áreas seleccionadas como A.N.C. ofrecen los lugares potenciales donde pueden canalizarse este tipo de actividades con las características específicas que cada una ha de poseer. Asimismo cuatro de estas áreas figuran dentro del programa olímpico 92 y por tanto su ejecución tiene fijado un plazo, con un evidente compromiso del sector público.

Urban and development central situation are complementary, interdependent concepts closely linked to the image of the city. The concept of a central situation which is clear in its relative dimension is not so clear with regard to its formal contents. The central places of a city are easily recognized, standing out from the rest due to a series of signs and shapes which denote a type of activity and relations which are different from other more conventional areas.

It can be stated that the central places in cities give cities some specific identity features which make them recognizable and unique. This reality is usually a consequence of a historical purification process with a variable rhytm, produced by most varying agents, which explain the formal diversity of the results.

Very heterogeneous, physical frameworks, both due to their physical structure and due to the morphology of their texture, are, in fact, containers of these central situation values. A high level of activity, preferably diversified, the presence of public buildings of an institutional nature, some open spaces with a special significance, etc... are elements which nearly always appear unmistakably in the central parts of a city.

The particular form of growth of the traditional city has conditioned the formation of its central space following a ramified structure, with a dimension which is in relation to the importance and the complexity of the city. Its central areas have grown gradually until they have acquired a compact form which groups together and connects with nuclei that have greater activity.

The model made up of smaller centres, presented initially as an alternative to the following, is set against the compact central sector model linked to the traditional type of city. The smaller centres usually have a peripheral position in relation to the main centre, with its formation being explained by infrastructurd operations or exceptional equipment with a large civic scope which lead to an increase in activity in its surrounding area.

In Barcelona, the institutional space of the Plaça de Sant Jaume in the heart of the old part of the city, was designed to cover two opposite directions: the Pla de Palau and the Eixample. The Rambla and Via Laietana constitute two roads with a special tertiary significance which put it in relation with the central sector of the Eixample, where the maximum managemental and commercial intensity has traditionally been concentrated.

The central area included within these limits has gradually but not uniformly been consolidated in the last hundred years. This has been due to the existence of punctual operations which were an incentive for the development and the implantation of tertiary activities located at certain points, with quite an irregular perimeter being drawn round the land occupied.

This model assumes the existence of a central area, of extended but relatively localized implantation, presenting lines of virtual development spreadly fluently through determined parts of a framework. On receiving certain punctual impulses, the activity is directed towards a certain part, creating some effects on neighbouring areas, which because of their conditions offer a potential to be developed.

The second model starts from a different reality, in the sense that due to strategic reasons or more commonly because of the physical impossibility due to the lack of space, the expansive effect cannot be produced. The area thus appeas to have central values in a physically much more delimited way.

Barcelona corresponds clearly to the first model. The existence of some significant urban axes such as the Passeig de Grácia, the Avinguda Diagonal, Via Laietana, the Gran Via, etc. and of a coherent street system, made up by the set of streets in the Eixample, to which junction points such as the Plaça de Catalunya, Plaça de Francesc Maciá, Plaça d'Espanya, or specific exceptional intersections between main streets relate, supposes some very clear urban reference points which progressively incorporate the attributes of the central areas.

Within the continous urban area of Barcelona, there are various empty or minimun constitued spaces that are strategicallis positioned, and on many occasions they offer exceptional exploitation potential and notable positional value. Urban spaces with indeterminate morphology, affected by the presence of important infrastructures or large-dimensioned, industrial complexes which have operated as obstacles for the normal development of the city when they were functioning. On going out of use, a process of decadence commences and brings about important urbanistic problems as a consequence of their inactivity.

These areas suppose a quantitatively important land supply, and an obvious potential due to their good position in relation to the city access system. Their connection to important street junctions, and proximity to important roads between urban, metropolitan and even international transport systems.

In other words, the availability of these plots of urban land allows a strategy to be studied for its gradual incorporation into the city. The promoting of new centrally situated areas in a peripheral position may complement the traditional central sector of the city by giving the suitable counterweight, which is at present structured following the characteristics of the previously described widespread model that has the Eixample as its most representative sector.

These present tertiary areas of promotion have, in most case, a limited extension and a demand to be satisfied which, to a large extent, is indicated by the reality of its surrounding urban area. This does not imply negation of some induced effects which reinforce the central character of the sector. The peripheral position which characterizes them must justify a qualifying performance, extending the urban values in those usually under-equipped sectors. The study of the socio-economic dimension of the programme to be carried out is important so as to evaluate the urbanistic profitability of each operation.

This promoting strategy is not based on the occupation and direct exploitation of vacant land sites, following commercial type guidelines, neither does it pretend to introduce tertiary uses into urban sectors lacking in interest so as to generate larger income. The promotion of new central situation areas, in accordance with the model proposed, arises from an overall view of a city made in parts which are morphologically characterized in a very varied way. Its specific characteristics, which are to be maintained by making them form part of a larger urban reality, must recognize the existence of some street infrastructures and general systems at a metropolitan level. Their incidence must be assessed when drawing up these autonomous operations.

The ten sectors which were the object of study have relative, particular features characterized by their position, the urban character and prevailing uses of the sectors in which they are implanted, and by the different incidence of the urban, metropolitan or regional transport systems. Their proximity to the basic street junctions, the port system, or their position in areas of access imply relative differentiation factors which are to be assessed and which must be at the centre of the project which will establish standards for the transformation of the sector.

New urbanization is a differentiating factor which characterizes certain sectors, differentiating them from areas whose performance requires a previous internal reform operation. The Diagonal-Sarriá and Renfe-Meridiana sectors would be among the first, while the Tarragona axis or Carles I-Av. Icária would be closer to the second. The port front of the Barceloneta offers a plan for a change in use which is not excessively extensive but which indirectly includes the port system and very directly includes the Pla de Palau sector.

The introduction of directive and tertiary uses may be varied in certain fields in which the construction of the residential city takes on a relevant weight as in the case of the Carles I-Av. Icária to Poblenou sector. The reequipment of the city with open spaces with a special meaning due to their dimension, urban arrangement or public use, is at the foundation of other new central situation operations. The construction of large city parks will have a different characterization if it is complemented by the solution of a basic traffic junction as in the Glòries sector. Thus solving the access to the sea from the Diagonal to the Diagonal-Prim sector or the promoting of equipment and sports facilities in the Vall d'Hebrón.

The transformation of use, the reformation of infrastructures, the operations of street connectivity, the exchange between transport systems, and the reequipment bring differential characterization factors into the introduction of new tertiary, directional and residential uses in these new central situation areas which are sure to be developed at different times.

The 10 areas studies can be grouped in relation to the terms in which they can be programmed. In the first group for immediate term operations, we have areas whose planning has already been carried out and approved, or is in a very advanced stage of being processed as were the case of Diagonal-Sarriá, and Tarragona. These sectors do not present any serious land ownership problems, and neither are they connected to important infrastructure renovation works.

Secondly, we can place the sectors whose planning has been carried out or is at a very advanced stage and which are involved in a transaction process, both with regard to the purchase or re-plotting of the land. Also as far as its implication in important infrastructure reformation projects is concerned, as is the case of Renfe-Meridiana, Carles I-Av. Icária, Glòries, Plaça Cerdà, Barceloneta and Vall d'Hebrón. The first two locations stand out for their more immediate availability.

Thirdly, and with a more distant horizon due to their connection to problems of greater magnitude because of the cost of the infrastructur work, the importance of the activities to be displaced or their removed position, we could include the areas of the Sagrera and Diagonal Prim.

The group of sectors presented in this work offers a wide range of opportunities for new sectorial development in urban areas which at present appear as important focus points for discontinuity and urban crisis.

Of the sectors studied, it must be pointed out that numbers 5, 8, 11 and 12 are directly linked to the Barcelona 92 Olympic Project. The present dynamics of the new, central areas will find in these, a complementary impulse for their olympic projec.

In the seventies austerity often prevailed over the urban status quo. The capacity for drawing up ambitious projects for our cities was in direct proportion to their identification with a surge of economic growth. Barcelona was no exception and the General Metropolitan Plan, approved in 1976 made a specific reservation of ground for Directive Centres in different parts of the city. Some of which were in response to initiatives started previously as part of a metropolitan service programme. Fifteen years after, a change in attitude was perceived, in that some cities expressed a wish to foment wide-ranging schemes based on urban or infrastructural transformation processes that would revive discussion on the city's dimensions and organization. The crisis in conventional planning models in the more developed countries evident during the last few years has reduced the planning initiative to sectorial urban policies, traffic considerations, housing, transport, services, etc. As the city's problems became more perceptible, these sectors became privileged urban agents in the instigation of the transformation process the city requires.

The present offer from the service sector materialized with regard to Historic Centres and extended areas whre traditionally institutions with greater social and political projection had been established. This model implied the metropolitan instigation of imposing directional centres of the type found in Italy in Turin, Milan, Rome, and also in Genevre among others. In Barcelona it was the centres situated on the far side of the Collcerola Mountains.

The undertaking of activities on a smaller scale in outlying areas, including tertiary and specialized activities linked to advanced communications systems with a wide selection of uses, appears as an alternative with a great many possibilities for the future which has been advantageously experienced in the western world...

The urban origin of the location gives rise to certain activities and establishes analogies with other cities. Situations with a railway history such as Renfe-Meridiana, Glorias or La Sagrera, find a counterpart in restructuring operations carried out on Hoog Catherine in Utrecht and Part Dieu in Lyon. The overall restructuring of obsolete areas such as Carlos I-Av. Icaria where the Olympic Village will be situated, may have similarities with Minato Mirai in Yokohama, or on a smaller scale, with the Citroen-Cevennes operation in Paris. The transformation of the Urban Port of Barcelona has a parallel in the Vieux Port in Marseilles and the Darling Harbour in Sidney with a problem in common, linked to the development of transport systems and the movement of goods, together with the growing demand for operative areas.

Large scale urban projects are seen to be instruments for discussion on the city's new infrastructural scheme, the restructuring of obsolete space, of intervening in spaces in built up parts of the city which offer an outstanding potential as areas for transformation that are able to include activities and uses in addition to the traditional tertiary activity.

Whatever the case, the Twelve areas selected as A.N.C. provide potential places where these types of activity can be chanelled with the specific characteristics requiered by each one.

Thus, four of these areas are included in the Olimpic'92 programme and so their execution has a fixed date of completion and an evident commitment with the public sector.

EL MARC SOCIOECONÒMIC DE LES ÀREES CENTRALS

La presa de decisions en relación a les noves implantacions terciàries demanen un coneixement previ de l'estructura actual i les tendències recents d'evolució del setor terciari a la ciutat. L'anàlisi de les caracteristiques, els models de localització, la distribució sectorial, l'accessibilitat per transport públic i privat, etc., són dades imprescindibles per iniciar l'estudi de les diferents alternatives per la promoció d'àrees de nova centralitat.

A finals dels anys 70, es produeix una disminució en la població a Barcelona, primer en termes relatius a la seva aglomeració, i després a nivell absolut. Aquesta disminució es dóna més aviat i amb més intensitat al centre històric i a l'Example i a partir de 1981 de forma ja més generalitzada a la pràctica totalitat dels districtes i barris de la ciutat. Aquest procès va acompanyat d'un progressiu envelliment de la població i d'una disminució del nombre de joves i de persones en edad activa.

L'important creixement de l'ocupació terciària, especialment en els subsectors del sistema financer i d'assegurances i en l'Administració pública, es el contrapés a la disminució de l'ocupació industrial degut al procés de desindustrialització continuada de la ciutat.

Aquestes variacions en l'ocupació i l'activitat econòmica han provocat canvis en el parc immobiliari, amb la desaparició de locals industrials i artesanals i la transformació d'habitatges en oficines.

Pel que fa a l'activitat terciària, amb una gran importància en la creació de centralitat, hom es referirà especialment a l'hoteleria, el comerç i les oficines privades i públiques.

A Barcelona existeixen actualment 261 establiments d'*hoteleria* amb més de 23.000 places –però només el 2,3 % dels establiments, i el 12,4 % de les places són de 5 estrelles (6 hotels)–. El 20,7 % d'establiments, aportan un 41.2 % de places als nivells de 4 i 3 estrelles amb un cens de 22 i 32 hotels respectivament.

La localització dels hotels a la ciutat es concentra al voltant dels principals eixos viaris, Ramblas, Pau Claris, Passeig de Gràcia-Rambla Catalunya, Diagonal. A Ciutat Vella, al voltant de les Rambles, es concentra la majoria d'establiments de menor categoria, mentre que els de més categoria es localitzen majoritàriament i de forma creixent a l'Eixample i al voltant de la Diagonal. Aquesta concentració espacial posa de manifest la importància del factor centralitat en les tendències de localització; la proximitat al centre comercial i de negocis sembla l'element més valorat per l'oferta hotelera a Barcelona.

El sector hoteler barceloní està molt lligat a una creixent demanda de negocis, congressos i convencions, que constitueixen la principal clientela dels hotels de tres, quatre i cinc estrelles. Davant d'aquesta demanda la infrastructura hotelera amb hotels de petita dimensió, estructura familiar i en oca-

Hotels

categoria	5*	4*	2*1* 3*	HS-2 HS-3	HS-1
> 200 habitacions	■	●	▼		
de 101 a 200 habitacions	■	●	▼	◑	
de 41 a 100 habitacions	■	●	▼	◑	○
de 0 a 40 habitacions		•	▾	•	○
Projectes	■	●	▼		

Grans superfícies comercials - Big commertial surfaces

- Galeries comercials
  Comerços de més de 1.000 m²
- ✳ Sector 1: alimentació, drogueria, perfum.
- ▼ Sector 2: vestits, pells, calçat, esports, decoració, regals, papereria, llibreria, rellotgeria, etc.
- ■ Sector 3: tèxtil, mobles, material de construcció, electrodomèstics.
- ● Sector 4: indistint de grans superfícies

Estacionament públic - Public parking àrees

Grans aparcaments d'ús públic

- > 1.500 places
- de 1.001 a 1.500
- de 601 a 1.000
- de 301 a 600
- en construcció
- zones blaves

sions serveis inadequats no sembla suficient per a fer front a les noves necessitats. Aquest fet que ja es palés, especialment en hotels de 4 i 5 estrelles, en certes èpoques de l'any, es fa més greu si es pretén una orientació de Barcelona cap a una demanda més estable i variada.

La concessió dels JJ.OO. del 1992 i el rellançament econòmic general han propiciat un elevat dinamisme de l'oferta hotelera. Així, existeixen actualment al menys 12 projectes de nous hotels, molts d'ells en construcció, que suposaran unes 2.500 noves places abans del 1992. Aquests hotels, bàsicament de 4 i 3 estrelles, pertanyen a cadenes espanyoles, i van dirigits a una demanda professional i de negocis.

Tanmateix, cal esmentar l'interès de les grans cadenes hoteleres internacionals en venir a Barcelona. La seva arribada suposaria un canvi substancial en les característiques de l'oferta hotelera, per la seva superior grandària, els serveis que ofereixen i perque esperonaria la demanda de caràcter turístic, suportant la pròpia demanda.

Pel que fa al *comerç* hom ha estat estimat en uns 24.000 els establiments existents a Barcelona (31.000 si es consideren els dels mercats municipals) que ocupen una superficie avaluada al voltant dels 2,5 millions de m^2.

A nivell espacial, la dotació comercial es concentra al nucli comercial central tradicional de Barcelona, a la zona de l'illa peatonal de Ciutat Vella, compresa entre els carrers Via Laietana, Rambles, Ferran, Fontanella i Pça. Catalunya, on l'existència de El Corte Inglés condiciona i potencia de forma important el caràcter central d'aquesta àrea comercial. Aquest nucli comercial central s'ha anat ampliant en direcció a la muntanya, especialmente al voltant de la Rambla de Catalunya, Passeig de Gràcia, Diagonal fins a Pça. F. Macià, i Via Augusta en el seu tram inferior.

Això és especialmente cert per aquells tipus de productes, amb rang elevat –és a dir que necessiten d'un major nombre de compradors i capacitat adquisitiva– per exemple els d'equipament personal (confecció, calçat, joieria...) i en menor mesura els d'equipament de la llar (decoració, mobles...), que es solen situar al voltant de les zones centrals. Pel que fa als productes més quotidians, alimentació o drogueria, es distribueixen d'una forma més aleatòria, tot seguint la distribució dels consumidors.

D'altra banda, als diferents districtes i barris de Barcelona hi ha nuclis comercials de barriada, de dimensions i àmbit d'influència més reduït. Aquests nuclis tenen també característiques diferents, tot establint-se sovint al voltant de mercats municipals (St. Antoni, el Ninot, Galray, etc.), de certes grans vies circulatòries (p.e. Creu Coberta, Fabra i Puig, etc.), als carrers principals d'antics municipis amb forta personalitat de barri (p.e. a Gràcia, Sants, St. Andreu), o a partir d'algunes de les actuacions urbanístiques de l'Ajuntament (p.e. a l'Av. Gaudí-Barna-Centre) que ajuden a desenvolupar les potencialitats comercials existents.

Les tendències més recents han suposat una forta transformació del sector comercial amb importants conseqüències urbanes. Així, en el marc d'un creixement global de la dotació comercial, als sectors de productes més quotidians –alimentació, drogueria– es consolida una tendència a la disminució de nombre d'establiments més petits, un increment dels de gran superfície i la promoció des de l'Ajuntament del paper dels mercats municipals a nivell de barri.

Simultàniament, hom assisteix a un important creixement dels establiments d'equipament personal de dimensió reduïda i a una disminució del nombre i superfície dels establiments d'equipament de la llar. Aquests establiments, que venen productes de rang més alt, estàn en plé procés de redistribució espacial, amb una tendència a la localització a les zones més centrals dels establiments de productes de major qualitat, moda i preu superior, que sovint s'agrupen en centres o galeries comercials o al voltant d'aquestes i de les grans superfícies comercials.

Cal insistir en la importància de les noves formes comercials –grans magatzems, galeries comercials, grans superfícies– que, molt sovint, són els motors de la transformació comercial a les zones on es localitzen (p.e. El Corte Inglés/Diagonal, Boulevard Rosa, etc...)

A la ciutat de Barcelona, a l'igual que a d'altres grans ciutats, *les activitats d'oficina* han anat creixen i ocupant àrees cada cop més extenses del sól urbà. El fenómen té com a base el procés de terciarització de les economies urbanes amb el creixement de les activitats d'oficines (professionals, institucions financeres, publicitat, serveis generals, etc.), la presència a la ciutat d'oficines disociades de les unitats de producció, i el creixement de l'Administració Pública.

Una estimació moderada del sòl d'oficines a Barcelona es

sitúa entorn als 3.000.000 m². D'aquests, mig milió de m² correspondrien a les oficines de l'Administració Pública (Generalitat, Diputació, Ajuntament i Govern Central). Tant la Generalitat com l'Administració Central concentren la major part del sòl d'oficines públiques (un 35 % cadascuna).

Els districtes de l'Eixample i la Ciutat Vella acolleixen més del 65 % del sòl d'oficines públiques, seguits de Gràcia, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Sants-Montjuïc. Amb major precisió hom pot dir que al voltant de les principals vies de la ciutat hi ha el 45 % de les oficines de l'Administració: concretament, a Rambles, Pau Claris, Pça. de Sant Jaume, Rambla de Catalunya, Passeig de Gràcia, Gran Via, Aragó, la Diagonal des del Passeig de Gràcia fins la Gran Via de Carlos III. Les noves localitzacions (Generalitat, Diputació) semblen reforçar aquesta vocació central tot i mantenint les pautes del sector privat.

El 83 % de les oficines de les principals empreses industrials espanyoles amb seu a Barcelona es localitzen, també, a l'àrea central i de prestigi. Aquetes oficines ocupen també al voltant del mig milió de m² a tota la ciutat.

Les oficines del terciari mantenen els trets locacionals ja esmentats pels altres grups. Sobresurt la concentració d'oficines a l'Eixample que té una densitat superior als 2 m² d'oficina per habitant, seguida de Les Corts, per la instal·lació de grans seus bancàries, Sarrià-Sant Gervasi i Ciutat Vella.

Part d'aquestes oficines estàn a edificis mixtes, residencials i d'oficines que, si bé ofereixen menys serveis, competeixen amb els edificis singulars en preus, fonamentalment, i també en centralitat. La competència d'usos ha anat generant el despoblament del centre de la ciutat, l'envelliment dels residents, i la terciarització del sòl residencial que queda vacant. D'altra banda, tot fa suposar, si no hi una actuació ferma i decidida, que la tendència a l'ocupació progressiva d'edificis mixtes i el conseqüent despoblament i pérdua de funció residencial del centre es mantendria als propers anys.

S'estima que entre el 55 % i el 65 % de les oficines a Barcelona son edificis singulars, especialitzats, localitzats a les vies centrals de la ciutat en el cas dels més antics i expandint-se cap a la Diagonal en les construccions més recents. Al periode 1971-82 aquests edificis van créixer notablement: es comptabilitzen un total de 186 nous edificis amb la creació de 1.300.000 m² de nova superficie d'oficines. La saturació del mercat i la crisi de finals de la década provocà un estancament del ritme d'edificació al periode següent: només s'han promogut 14 nous edificis d'oficines de 1982 a 1986 que sumen un total de 59.000 m² d'oficines en edificis singulars.

Aquest darrer any apareix una revitalització del sector: actualmente hi han endegats onze projectes d'edificis singulars que suposen un nou sostre de 120.000 m²; la seva localització reforça la concentració a les àrees esmentades. Malgrat tot, la situació actual és de déficit generalitzat d'oficines.

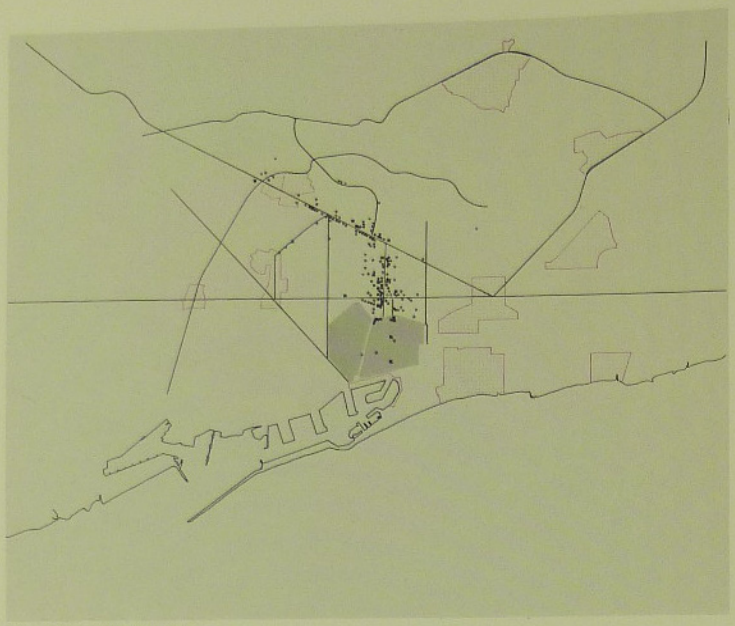
Els equipaments generals (organismes públics, grans monuments o espais culturals) o els grans equipaments sectorials (ensenyament superior, esportius, culturals) segueixen unes pautes de localització força centrals com les activitats terciàries ja esmentades. Aquesta centralitat es prou manifesta en els organismes i oficines de l'Administració Pública estatal, com ja ha estat comentat, o internacional (p.e. consulats); o en els equipaments culturals i universitaris que es concentren al centre històric (Ciutat Vella) i al Centre ampliat (part central de l'Eixample i voltants de la Diagonal entre Cinc d'Oros i Pça. Macià) a més del nucli de la zona universitària i l'àrea museística de Montjuïc.

Oficines de l'administració pública - Public Services Offices

categoria	1era	2ona	3era
Ajuntament	●	●	●
Generalitat	■	■	■
Delegació govern central	▼	▼	▼
Diputació	●	●	●

Les Àrees de Nova Centralitat tenen un nivell d'accesibilitat força divers, podent-se diferenciar aquelles que ja tenen un bon accés des de la majoria de barris de Barcelona, com ara Diagonal-Sarrià, Tarragona, Port Urbà, Pça. les Glòries, les que tenen una accesibilitat molt més limitada com Pça. Cerdà (amb bon accés però a l'aeroport), Diagonal-Prim, la Vall d'Hebrón, o aquelles que estàn en una situació intermitja però amb perspectives ràpides de millora donades les obres infrastructurals previstes: Renfe-Meridiana, Sagrera, Poble Nou.

La construcció o acabament d'un conjunt de grans vies circulatòries: el primer i el segon cinturó, el túnel de la Rovira, el cinturó del Litoral, l'obertura de certs carrers cap al mar a la zona de llevant, la solució de certs nusos circulatoris com Pça. Les Glòries, etc., permetràn, a curt termini, un canvi substancial en el model d'accesibilitat de la ciutat. El funcionament de les vies esmentades absorbirà una part important de fluxes circulatoris, en especial els del transport més pesant, i permetrà descarregar les vies centrals de la ciutat (p.e. Diagonal, Gran Via, Aragó, Meridiana) actualment molt saturades.



Seus centrals de les institucions financeres i d'assegurances
Financial and Insurance companies –headquarters–

- Bancs espanyols
- Bancs extrangers
- Caixes d'estalvi
- Companyies d'assegurances

EL MARCO SOCIO-ECONOMICO DE LAS AREAS CENTRALES

La toma de decisiones en relación a las nuevas implantaciones terciarias piden un conocimiento previo de la estructura actual y las tendencias recientes de evolución del sector terciario en la ciudad. El análisis de las caracteristicas, los modelos de localización, la distribución sectorial, la accesibilidad para transporte público y privado, etc., son datos imprescindibles para iniciar el estudio de las diferentes alternativas para la promoción de áreas de nueva centralidad.

A finales de los años 70, se produce una disminución en la población de Barcelona, primero en términos relativos a su aglomeración, y luego a nivel absoluto. Esta disminución se da preferentemente y con más intensidad en el centro histórico y en el ensanche y a partir de 1981 de forma ya más generalizada a la práctica totalidad de los distritos y barrios de la ciudad. Este proceso va acompañado de un progresivo envejecimiento de la población y de una disminución del número de jóvenes y de personas en edad activa.

El importante crecimiento de la ocupación terciaria, especialmente en los subsectores del sistema financiero y de seguros y en la Administración pública, es el contrapeso para la disminución de la ocupación industrial en un proceso de desindustrialización continuada de la ciudad.

Estos cambios en la ocupación y en la actividad económica han provocado cambios en el parque inmobiliario, con la desaparición de locales industriales y artesanales y la transformación de viviendas en oficinas.

En lo que se refiere a la actividad terciaria, con una gran importancia en la creación de centralidad, se referirá especialmente a la hosteleria, el comercio y las oficinas privadas y públicas.

En Barcelona existen actualmente 261 establecimientos de *hosteleria* con más de 23.000 plazas –pero sólo el 2,3 % de los establecimientos y el 12,4 % de las plazas son de 5 estrellas (6 hoteles)–. El 20,7 % de establecimientos, aportan un 41,2 % de plazas a los niveles de 4 y 3 estrellas con un censo de 22 y 23 hoteles respectivamente.

La localización de los hoteles en la ciudad se concentra en los alrededores de los principales ejes viarios. Ramblas, Pau Claris, Paseo de Gracia-Rambla Catalunya, Diagonal. En Ciutat Vella, alrededor de las Ramblas, se concentran la mayoria de establecimientos de menor categoria, mientras que los de mas categoria se localizan mayoritariamente y de forma creciente en l'Eixample y alrededores de la Diagonal. Esta concentración especial pone de manifiesto la importancia del factor centralidad en las tendencias de localización: la proximidad al centro comercial y de negocios parece el elemento más valorado por la oferta hotelera en Barcelona.

El sector hotelero barcelonès está muy ligado a una creciente demanda de negocios, congresos y convenciones, que constituyen la principal clientela de los hoteles de tres, cuatro y cinco estrellas. Ante esta demanda la infraestructura hotelera, con hoteles de pequeña dimensión, estructura familiar y en ocasiones servicios inadecuados, no parece suficiente para hacer frente a las nuevas necesidades. Este hecho que es ya evidente, especialmente en hoteles de 4 y 5 estrellas, en ciertas épocas del año, se agrava si se pretende una orientación de Barcelona hacia una demanda más estable y variada.

La concesión de los JJ.OO. de 1992 y el relanzamiento económico general han propiciado un elevado dinamismo de la oferta hotelera. Asi, existen actualmente 12 proyectos de nuevos hoteles, muchos de ellos en construcción, que supondran unas 2.500 nuevas plazas antes de 1992. Estos hoteles, básicamente de 4 y 3 estrellas, pertenecientes a cadenas españolas, están dirigidos a una demanda profesional y de negocios.

Asimismo, hay que señalar el interés de las grandes cadenas hoteleras internacionales en venir a Barcelona. Su llegada supondria un cambio sustancial en las caracteristicas de la oferta hotelera, por su superior tamaño, los servicios que ofrecen y porque estimularia la demanda de carácter turistico, soportando su propia demanda.

Con referencia al *comercio* se ha estimado en unos 24.000 los establecimientos existentes en Barcelona (31.000 si se consideran los de los mercados municipales) que ocupan una superficie valorada alrededor de los 2,5 millones de m^2.

A nivel espacial, la dotación comercial se concentra en el núcleo comercial central tradicional de Barcelona, en la zona de la manzana peatonal de Ciutat Vella, comprendida entre las calles Via Layetana, Ramblas, Fernando, Fontanella y Plaza de Catalunya, donde la existencia de El Corte Inglés condiciona y potencia de forma importante el carácter central de esta área comercial. Este nucleo comercial central se ha ido ampliando en dirección a la montaña, especialmente alrededor de la Rambla de Catalunya, Paseo de Gracia, Diagonal hasta Plaza Francesc Macià i Via Augusta en su tramo inferior.

Esto es especialmente cierto para aquel tipo de productos de rango elevado –es decir que necesitan de un mayor número de compradores y capacidad adquisitiva– por ejemplo los de equipamiento personal (confección, calzado, joyeria...) y en menor medida los de equipamiento del hogar (decoración, muebles...), que suelen situarse alrededor de las zonas centrales. En lo referente a los productos más cotidianos, alimentación o drogueria, se distribuyen de una forma más aleatoria, siguiendo la distribución de los consumidores.

Por otra parte, en los diferentes distritos y barrios de Barcelona hay núcleos comerciales de barriada, de dimensiones y ámbito de influencia más reducido. Estos núcleos tienen también caracteristicas diferentes, estableciéndose con frecuencia alrededor de mercados municipales (p. e. Sant Antoni, el Ninot, etc.), de ciertas grandes vias circulatorias (p. e. Cruz Cubierta, Fabra y Puig, etc.), en las calles principales de antiguos municipios con fuerte personalidad de barrio (p. e. en Gracia, Sants, San Andrés), o a partir de algunas de las actuaciones urbanisticas del Ayuntamiento (p. e. en la Avda. Gaudi, Barna Centro), que ayudan a desarrollar las potencialidades comerciales existentes.

Las tendencias más recientes han supuesto una fuerte transformación del sector comercial con importantes consecuencias urbanas. Asi, en el marco de un crecimiento global de la dotación comercial, en los sectores de productos más diarios –alimentación, drogueria– se consolida una tendencia a la disminución del número de establecimientos más pequeños, un incremento de los de gran superficie y la promoción desde el Ayuntamiento del papel de los mercados municipales a nivel de barrio.

Simultáneamente, se asiste a un importante crecimiento de los establecimientos de equipamiento personal de dimensión reducida y a una disminución del número y superficie de los establecimientos de equipamiento del hogar. Estos establecimientos, que venden productos de más alto rango, están en pleno proceso de redistribución espacial, con una tendencia a

Equipaments culturals significatius
- Main culturals equipements

Equipaments singulars

Biblioteques i arxius

Museus

Altres equipaments d'interés

su localización en las zonas más centrales de los establecimientos de productos de mayor calidad, moda y precio superior, que con frecuencia se agrupan en centros o galerías comerciales o alrededor de éstas y de las grandes superficies comerciales.

Hay que insistir en la importancia de las nuevas formas comerciales –grandes almacenes, galerías comerciales, grandes superficies–, que, con mucha frecuencia son los motores de la transformación comercial en las zonas donde se localizan (p. e. El Corte Inglés/Diagonal, Boulevard Rosa).

En la ciudad de Barcelona, como sucede en otras grandes ciudades, *las actividades de oficina* han ido creciendo y ocupando áreas cada vez más extensas del suelo urbano. El fenómeno tiene como base el proceso de terciarización de las economías urbanas con el crecimiento de las actividades de oficina (profesionales, instituciones financieras, publicidad, servicios generales, etc.), la presencia en la ciudad de oficinas disociadas de las unidades de producción y el crecimiento de la Administración Pública.

Una estimación moderada de suelo de oficinas en Barcelona se sitúa alrededor de los 3.000.000 m^2. De éstos, medio millón de m^2 corresponderían a las oficinas de la Administración Pública (Generalitat, Diputació, Ajuntament y Gobierno Central). Tanto la Generalitat como la Administración Central concentran la mayor parte del suelo de oficinas públicas (un 35 % cada una).

Los distritos de l'Eixample y Ciutat Vella acogen más del 65 % del suelo de oficinas públicas, seguidos de Gracia, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Sants-Montjuïc. Con mayor precisión se puede decir que alrededor de las principales vías de la ciudad se encuentran el 45 % de las oficinas de la Administración: concretamente, en Ramblas, Pau Claris, Plaza Sant Jaume, Rambla de Catalunya, Paseo de Gracia, Gran Vía, Aragón, la Diagonal desde el Paseo de Gracia hasta la Gran Vía de Carlos III. Las nuevas localizaciones (Generalitat, Diputació) parecen reforzar esta vocación central manteniendo a la vez las pautas del sector privado.

El 83 % de las oficinas de las principales empresas industriales españolas con sede en Barcelona se localizan, también, en el área central y de prestigio. Estas oficinas ocupan también alrededor de medio millón de m^2 en toda la ciudad.

Las oficinas del terciario mantienen los rasgos locacionales ya citados para los demás grupos. Sobresale la concentración de oficinas en l'Eixample que tiene una densidad superior a los 2 m^2 de oficina por habitante, seguida de Les Corts, por la instalación de grandes sedes bancarias, Sarrià-Sant Gervasi y Ciutat Vella.

Parte de estas oficinas se encuentran en edificios mixtos, residenciales y de oficinas que, si bien ofrecen menos servicios, compiten con los edificios singulares en precio, fundamentalmente, y también en centralidad. La competencia de usos ha ido generando el despoblamiento del centro de la ciudad, el envejecimiento de sus residentes y la terciarización del suelo residencial que queda vacante. Por otra parte, todo hace suponer, si no hay una actuación firme y decidida, que la tendencia a la ocupación progresiva de edificios mixtos y la consiguiente despoblación y pérdida de función residencial del centro se mantendrá en los próximos años.

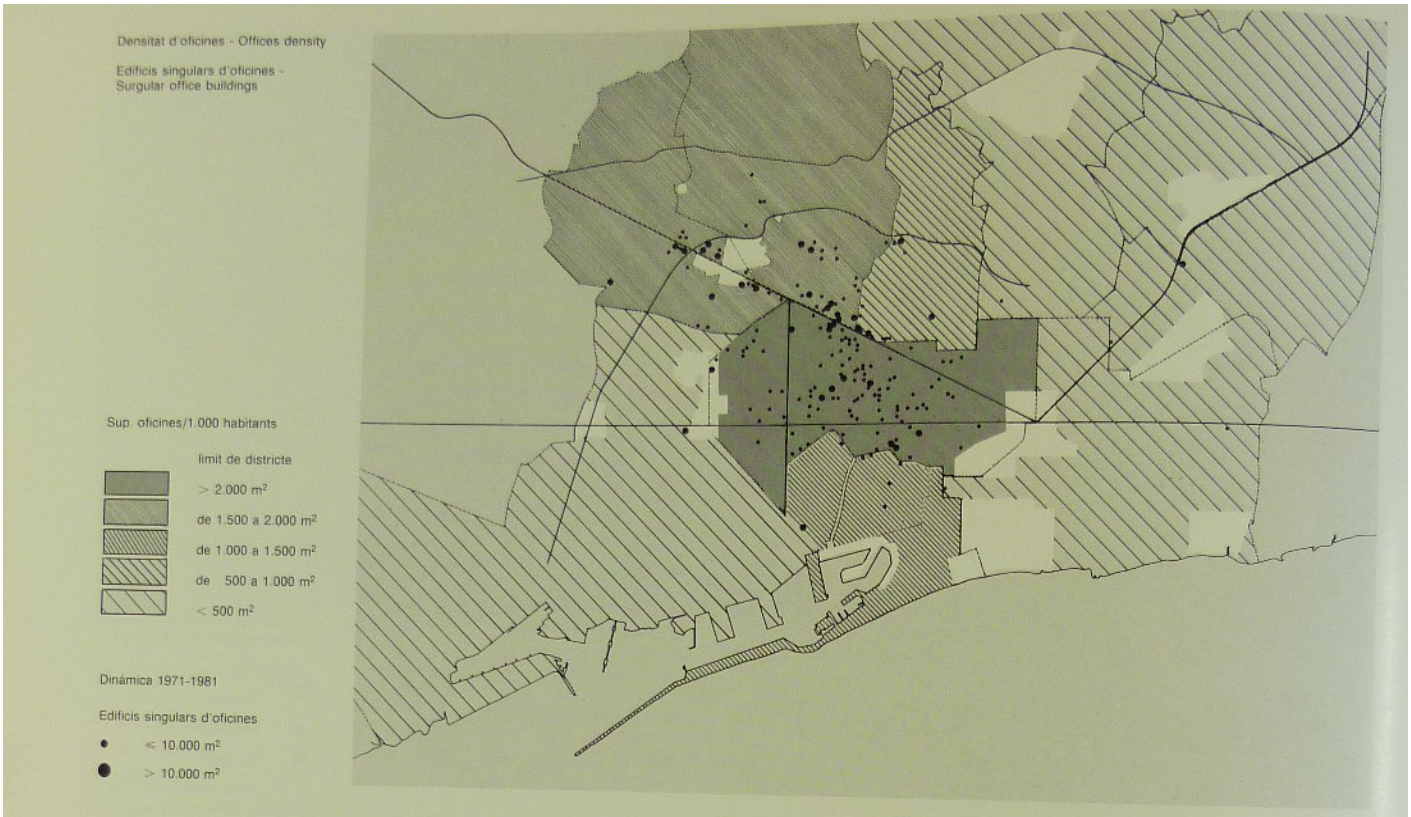
Se estima que entre el 55 % y el 65 % de las oficinas de Barcelona son edificios singulares, especializados, localizados en las vías centrales de la ciudad en el caso de los más antiguos y expansionándose hacia la Diagonal en las construcciones más recientes. En el período 1971-82 estos edificios van creciendo notablemente: se contabiliza un total de 186 nuevos edificios con la creación de 1.300.000 m^2 de nueva superficie de oficinas. La saturación del mercado y la crisis de finales de la década provocó un estancamiento del ritmo de edificación en el período siguiente: sólo se han promovido 14 nuevos edificios de oficinas de 1982 a 1986 que suman un total de 59.000 m^2 de oficinas en edificios singulares.

Parece ser que este último año se ha producido una revitalización del sector: actualmente están en marcha once proyectos de edificios singulares que suponen un nuevo techo de 120.000 m^2; su localización refuerza la concentración en las mencionadas áreas. A pesar de todo, la situación actual es de déficit generalizado de oficinas.

Los equipamientos generales (organismos públicos, grandes monumentos o espacios culturales) o los grandes equipamientos sectoriales (enseñanza superior, deportivos, culturales) siguen unas pautas de localización bastante centrales como las actividades terciarias ya citadas. Esta centralidad es asaz manifiesta en los organismos y oficinas de la administración pública estatal, como ya ha sido comentado, o internacional (p. e. consulados); o en los equipamientos culturales y universitarios que se concentran en el centro histórico (Ciutat Vella) y en el Centro ampliado (parte central de l'Eixample y alrededores de la Diagonal entre Cinc d'Oros y Plaza Francesc Macià) además del núcleo de la zona universitaria y el área museística de Montjuic.

Las Areas de Nueva Centralidad tienen un nivel de accesibilidad muy diverso, pudiéndose diferenciar aquellas que ya tienen un buen acceso desde la mayoría de barrios de Barcelona, como por ejemplo Diagonal-Sarrià, Tarragona, Port Urbá, Plaza de las Glorias, las que tienen una accesibilidad mucho más limitada como Plaza Cerdá (con buen acceso, no obstante, al aeropuerto), Diagonal-Prim, Valle de Hebrón, o aquellas que están en una situación intermedia pero con perspectivas rápidas de mejora dadas las obras infraestructurales previstas: Renfe-Meridiana, Sagrera, Pueblo Nuevo.

La construcción o finalización de un conjunto de grandes vías circulatorias: el primer y el segundo cinturón, el túnel de la Robira, el cinturón Litoral, la apertura de ciertas calles hacia el mar en la zona de levante, la solución de ciertos nudos circulatorios como la Plaza de las Glorias, etc., permitirán, a corto plazo, un cambio sustancial en el modelo de accesibilidad de la ciudad. El funcionamiento de las citadas vías absorberá una parte importante de flujos circulatorios, en especial los del transporte pesado y permitirá descargar las vías centrales de la ciudad (p. e. Diagonal, Gran Vía, Aragón, Meridiana) actualmente muy saturadas.



THE SOCIO-ECONOMIC FRAMEWORK OF THE NEW CENTRAL AREAS

The choice of decision about the new tertiary locations, demand a previous knowledgment about the actual structuration of uses and is recent evolution in the city.

The analysis of the spetial atributes, the sitting models, the accesibility conditions by public or private transport, etc., are essential datum in order to begin a study about the new dowtown sectors management. Since the end of the seventies, there has been a decrease in the population and the residential content of Barcelona, firstly in terms relative to its size, and then in absolute terms. This decrease is more evident and more intense in the historical part and in the modern extended part of the city, and after 1981 became more generalized applying to the whole of the districts and localities within the city limits.

This process is coupled with a progressive ageing of the population and a decrease in the number of young people and persons of working age.

The considerable growth of tertiary occupations, specially in the sub-sectors of finance, insurance, and public administration counteracts the loss of industrial activity in the city's gradual process of deindustralization.

This change of occupation and economic activity has brought about changes in the property market, with the disappearance of industrial and craft premises and the transformation of dwellings into offices.

Concerning tertiary activity, with its considerable importance in the creation of a central area, special reference will be made to the Hotel trade, business, and private and public offices. At present, there are 261 hotels in Barcelona with a capacity for over 23.000 people, but only 2,3 % of these establishments and 12,4 % of their capacity is five star class (6 Hotels). 20,7 % of the hotels contribute with 41,2 % of the rooms to the four and three star class, with 22 and 32 hotels respectively.

The city's hotels are concentrated around the main thoroughfares: the Ramblas, Pau Claris, Paseo de Gracia-Rambla Catalunya, Diagonal. The majority of lesser category hotels are concentrated in the old city, close by the Ramblas, while the more luxurious ones are mostly in the extended part of the Ensanche around the Diagonal. This distribution reveals the importance of the centrality factor regarding emplacement and proximity to a shopping and business centre appears to be the aspect most valued by hoteliers in Barcelona.

The hotel industry in Barcelona is closely linked to a growing demand from business, congresses and conventions which are the main clients of the three, four, and five star hotels. The infrastructure of small family managed hotels with sometimes inadequate service does not appear to be sufficient to cater for the increase in demand and new requirements. This factor which is now evident, especially in four and five star hotels at certain times of the year, will become more serious if Barcelona is to adapt to a more stable and varied demand.

The holding of the Olympic Games in 1922 and the general stimulation of the economy has given increased vigour to the hotel industry. Thus there are now more that 12 projects for new hotels, many of them under construction which will provide some 2.500 new places before 1992. These hotels, mostly of 4 or 3 stars belonging to Spanish chains respond to a demand from the professional and business classes.

Mention must also be made of the interest on the part of large international hotel chains in coming to Barcelona. If these were to be established here, it would make a considerable change in the characteristics of the hotel business in view of their superior category, the services they offer, and because they would stimulate the demand from the tourist sector, supporting their own demand. With regard to commercial establishments, it is estimated that there are some 24.000 of these in Barcelona (31.000 if municipal markets are included) occupying an area of approximately 2.5 million sq. metres.

The space devoted to shopping establishments is concentrated in the traditional central commercial nucleus of Barcelona, in the pedestrian precinct of the Old City (Ciutat Vella), between the Via Layetana, Ramblas, Ferran, Fontanella and the Plaza Cataluña where the presence of the Corte Ingles department store is influential in maximising the central natura of this shopping area, which has continued to expand to the higher part of the city around the Rambla de Catalunya, Paseo de Gracia, Diagonal, reaching the F. Macia Square and the lower part of the Via Augusta.

This tendency is specially apparent for luxury type products requiring more buyers with higher purchasing power, for example, personal goods (clothes, footwear, jewellery), and to a lesser degree household goods (decoration, furnishings, etc.) which are usually found around the central areas.

For the everyday type of product, food, or hardware requirements shops are distributed more haphazardly according to the distribution of consumers.

Furthermore, there are localised commercial nuclei that are smaller in size and in influence in the different distrcits and quarters of Barcelona. These also have different characteristics and are often to be found close to municipal market places (for example, St. Antoni, el Ninot, etc.), and some fo the large highways (e.g. Creu Coberta, Fabra i Puig, etc.), and also on the main streets of some of the old municipalities which have a marked local personality (e.g. Av. Gaudi,----) and help to develop the potential of existing commercial establishments.

The most recent tendencies have brought about considerable changes in the commercial sector with important urban repercussions. Thus, within the framework of overall commercial growth, the sector providing products of daily use –food, hardware–, has tended towards a reduction in the number of smaller establishments, and an increase in those of greater size and to the promotion by the Town Hall Authorities of the role of local municipal markets.

At the same there there has been a marked increase in small shops selling personal goods, and a decrease in the number and size of houseold equipment shops. The shops selling more expensive goods are in the process of redistribution with a tendency to be established in the more central

Serveis centrals - Central Services

Equipament sanitari

- Cliniques > 80 llits
- » < 80 »
- Hospitals

Consulats

Justicia

- Magistratures
- Jutjats
- Juntes electorals
- Registres

Cambres

- Comerç extrangeres
- Oficials
- Compensació bancària

areas with quality goods in fashion that are highly priced and often grouped together in centres or shopping arcades or close to these and to large shopping areas.

Emphasis must be placed on the importance of these new shopping modalities –large department stores, shopping arcades, large areas–, as these quite often are the cause of the commercial transformation of the areas in which they stand (e.g. The Corte Ingles/Diagonal, Boulevard Rosa).

As in other large cities, *office activity* has increase in the city of Barcelona and come to occupy increasingly large expanses of urban land. This phenomenon arises from the tercierization process of urban economy involving the growth of office activities (professional, financial institutions, publicity, etc.), the existance in the city of offices dissociated from their production units, and the growth of public administration.

A moderate estimate of the area occupied by office buildings in Barcelona is around 3.000.000 sq. metres. Of this, half a million sq. metres are for offices connected with public administration (Generalitat, government), Diputacion (provincial government), Town Hall and Central Government buildings).

It is the Generalitat (regional government) and the central administration that occupy the greater part of the space available for public offices (35 % each).

The districts of the Ensanche and the Old City have 65 % of their area used by public office buildings, followed by the districts of Gracia, Les Corts, Sarria-Sant Gervasi, Sants-Montjuic. In more precises terms it could be said that 45 % of the offices belonging to public administration are to be found aroung the city's main thoroughfares, viz: Ramblas, Pau Claris, Plaza de Sant Jaume, Rambla de Catalunya, Paseo de Gracia, Gran Via, Aragon, Diagonal from the Paseo de Gracia to the Gran Via de Carlos II.

The new location of the Generalitat and the Diputacion are appear to reinforce the central tendency and at the same time maintain the characteristics of the private sector.

83 % of the offices of the main Spanish industrial firms with their head offices in the Barcelona area aso situated in the prestigious central area. These offices also occupy around half a million sq.metres of the city.

Tertiary offices maintain the same relationship with their location as do the other groups. The concentration of office buildings in the Ensanche is particularly evident with a density of over 2 sq.metres of office space per inhabitant, followed by les Corta, with is large banking establishments, Sarria-Sant Gervasi and the Old City.

Some of these offices are in buildings which also house private residences and although they have fewer services, can compete with one-purpose buildings mainly in price, and also in their closer proximity to the centre. Competition for the use of buildings has caused a depopulation of the centre of the city, the ageing of the residents, and the terciarization of the residential property remaining vacant. However, all this leads us to assume that if there is no decisive action taken, the tendency to the progressive occupation of mixed buildings and the resulting depopulation and loss of residents in the centre will continue in the coming years.

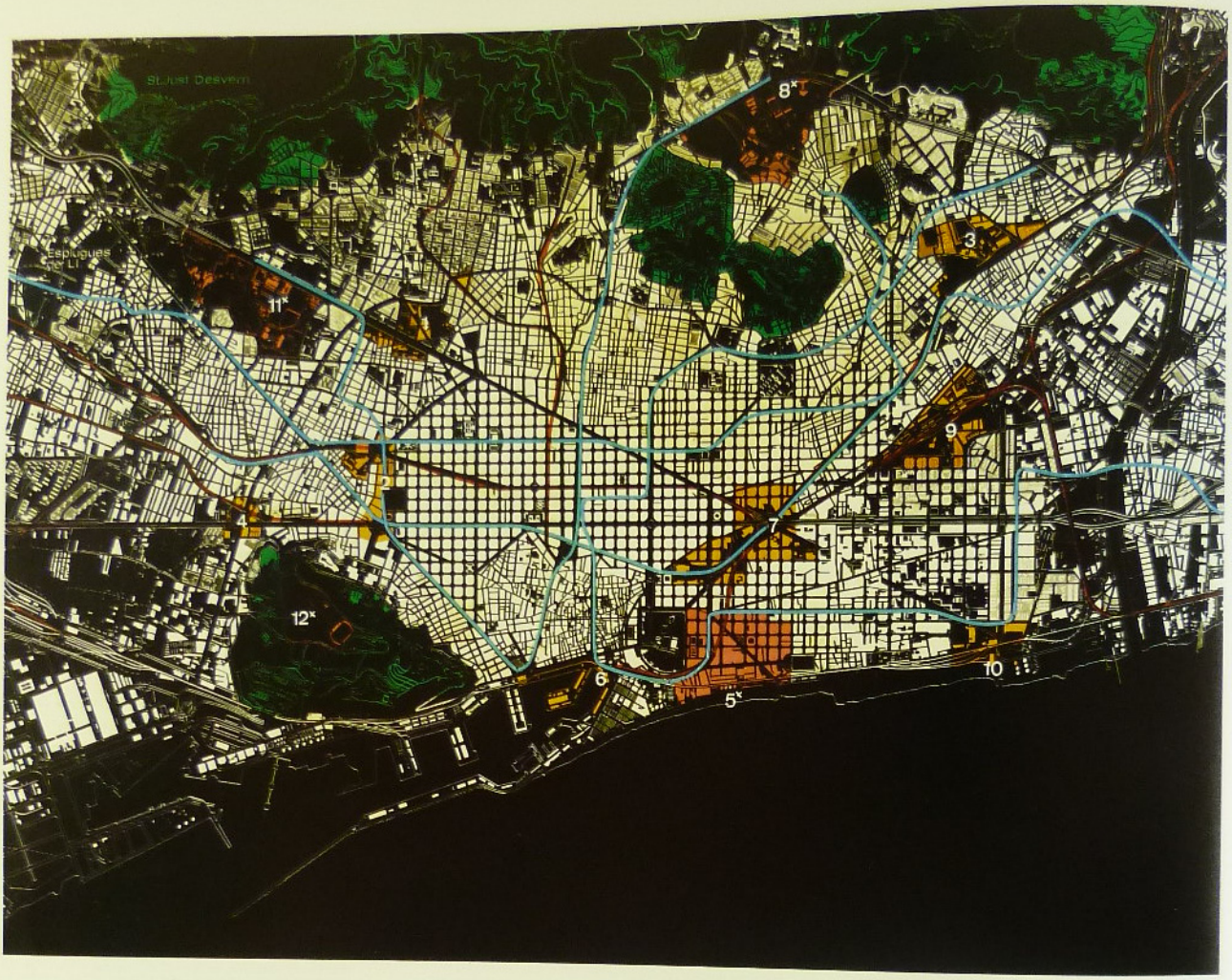
It is estimated that between 55 and 65 % of the offices in Barcelona are one-purpose buildings, being specialized establishments situated on the city's central highways in the case of the older ones, and expanding towards the Diagonal in the case of more recent constructions. These buildings increased notably in the period 1971-82, with a total of 186 new buildings being recorded of which 1.300.000 sq.metres were for new office space. The saturation of the market and the crisis at the end of the decade gave rise to a period of stagnation in the building process; during the following period only 14 new office building were promoted between 1982 and 1986 with a total of 59.000 sq.metres of one purpose office buildings.

During the course of last year there was a revitalization of the sector, and at present eleven projects for one-purpose buildings have been instigated which means the addition of a further 120.000 sq.metres, their situation reinforcing the concentration in the aforementioned areas.

General public amenities (public bodies, monuments or cultural activities) or sectorial amenities (higher education, sport, cultural activity) are generally of a centralized nature as are the tertiary activities already mentioned. Their central situation is apparent in the state public administration offices and organizations as we have already pointed out, or in international offices (e.g. consulates), or in cultural facilities and universities which are concentrated in the historical centre of the city (Ciutat Vella) and the extended centre (central part of the Ensanche and area around the Diagonal between Cind d'Oros and Pza. F. Macia) in addition to the nucleus of the university area and the museum area of Montjuich.

The new central areas have widely differing levels of accessability some having extremely good access such as Diagonal-Sarria, Tarragona, Port Urba, Pza. de las Glorias, and others with more limited access such as Pza. Cerda (which has easy access to the airport however), Diagonal-Prim, La Vall d'Hebron, or those districts that are in an intermediary stage but with short terms prospects for improvement through the planned work on their infrastructure, viz: Renfe-Meridiana, Sagrera, Poble Nou.

The building or termination of a group of large highways: the first and second ring road, the Rovira tunnel, the Coast road, the opening of certain roads leading to the sea in the eastern area, the solution of certain road juctions such as the Pza. de las Glorias, etc. will enable a substantial change go be brought about in the short term for roads leading into the city. The operation of these roadways will absorb a considerable part of the volume of traffic especially heavy vehicles, and will free the central roadways in the city from its large volume of traffic (e.g. Diagonal, Gran Via, Aragon, Meridiana) which are at present super saturated.



ÀREA	USOS	FORMA DE GESTIÓ	PROGRAMACIÓ
1. DIAGONAL-SARRIÀ	Habitatge comercial Hoteler esportiu-recreatiu	Iniciativa privada	Execució immediata
2. CARRER TARRAGONA	Hoteler oficines	Cooperació sector públic i privat	Execució immediata
3. RENFE-MERIDIANA	Comercial oficines Habitatge hoteler	Cooperació sector públic i privat	Execució inmediata
4. PLAÇA CERDÀ	Oficines habitatge Comercial hoteler	Iniciativa privada	A mig termini
5. CARLES I-AV. ICÀRIA	Hoteler comercial Habitatge	Cooperació sector públic i privat	A curt termini
6. PORT URBÀ	Comercial oficines	Cooperació Port Autònom de Barcelona i Ajuntament de Barcelona	A mig termini
7. PLAÇA GLÒRIES	Oficines habitatge Hotel industrial	Cooperació sector públic i privat	A mig termini
8. LA VALL D'HEBRON	Habitatges comercial	Cooperació sector públic i privat	A mig termini
9. SAGRERA	Oficines habitatge Industrial comercial	Cooperació sector públic i privat	A llarg termini
10. DIAGONAL-PRIM	Comercial oficines	Cooperació sector públic i privat	A llarg termini

1.
DIAGONAL · SARRIÀ

Superficie de sòl:	34 Hes	
Usos:	Residencial	35.110 m^2 st.
	Oficines	72.395 m^2 st.
	Hoteler	55.600 m^2 st.
	Esportiu/Recreatiu	5.784 m^2 st.
	Comercial	73.385 m^2 st.
Gestió:	Iniciativa privada	
	Promocionable sectorialmente	
Programació:	Execució inmediata	

Operating surface:	34 Hs	
Functional Program:	Residential	35.110 m^2 r
	Offices	72.395 m^2 r
	Hotels	55.600 m^2 r
	Sports and recreational	5.784 m^2 r
	Commercial	73.385 m^2 r
Management:	Private management, operating by sectorial units	
Planning:	Immediate undertaking	